

연방 주택 보조금 안내서

공공 주거시설 및 주거 선택 보조금 프로그램

“여러분의 임대료는 어떻게 결정되는가”

공공 및 원주민 주거시설 관리국

2002 년 11 월

이 사실 설명서는 공공 주거시설국 (이하 “PHA”), 그리고 주택 및 도시 개발부 (이하 “HUD”)의 보조금을 받는 입주 가족들에게 소득 신고 및 확인에 관한 본인들의 의무와 권리를 알려주기 위한 일반 안내서입니다. 프로그램에 따라 자격 요건이 다르므로 해당되는 특정 규정을 알려면 입주(예정) 가족들은 관할 PHA 에 문의해 도움을 받아야 합니다.

입주자의 소득과 임대료 지불액의 정확한 파악이 중요한 이유

HUD의 조사에 따르면 많은 입주자들이 공정하지 못한 금액의 임대료를 지불하고 있습니다. 그 주요 원인은 다음과 같습니다:

- 입주 가정들이 소득을 낮춰 신고하는 경우, 그리고
- 입주 가정이 면제 혜택 및 공제 혜택을 받을 자격이 있는 데도 PHA가 그 혜택을 PHA 부여하지 않는 경우.

보다 공정한 임대료가 지불되게 하는 일은 PHA와 입주자 모두의 책임입니다. 공정한 금액을 지불하면 사기, 낭비 및 악용하는 일을 방지할 수 있습니다.

PHA의 책임:

- 소득에 대한 정확한 정보를 받는다.
- 입주자의 소득을 확인한다.
- 입주자가 받을 자격이 있는 면제 혜택 및 공제 혜택을 받게 해준다.
- 입주 가구당 임대료를 정확히 계산해준다.
- 입주 가정의 구성원 및 소득 변동의 신고가 있을 때는 (PHA 방침에 따른) 연례 자격 재인증서 사이의 차이에 따라 가족 임대료를 다시 계산해 준다.
- 공공 주거시설의 경우 임차자와 리스 계약을 체결한다.
- 주거 선택 보조금 프로그램의 경우 리스 용어 해설 사본을 준다.
- 소득 및 입주자 임대료에 대한 PHA의 확인서 사본을 입주자에게 준다.
- 요구시에는 PHA 방침에 관한 정보를 제공한다.
- 소득을 신고하거나 가족 지불액을 확인하는 데 있어 필요 조건이나 절차의 변동을 입주자에게 알린다.
- 연방법에 허용되는 근거에 의해 입주자의 입주권을 취소한다.

입주자의 책임:

- 가족원 구성에 대한 정확한 정보를 제공한다.
- 입주 당시 또는 매년 (PHA 방침이 요구하는 바에 따라) 모든 소득을 신고한다.
- 소득 및 비용이 기록된 서류, 서식 및 영수증 사본들을 보관한다.
- 공공 주거시설 및 주거 선택 보조금 프로그램의 방침에 따라 연례 자격 재인증서 사이에 가족 구성원 및 소득의 변동을 신고한다.
- 소득 확인 및 전과 기록 검사에 대한 동의서에 서명한다.
- 리스 규정 및 입주자 수칙을 준수한다.

총소득이란?

세금 또는 기타 면제액 및 공제액을 제외하기 전의 가족의 소득

연간 소득이란?

총소득 - 소득 공제액 = 연간 소득

조정 후 소득이란?

연간 소득 - 허용된 소득 공제 = 조정 후 소득

가족 지불액 (입주자 지불 총액)
입주 가정이 지불할 임대료 금액은 다음 중 가장 많은 금액입니다:

- 가족의 조정 후 월 소득의 30%;
- 가족의 월 소득의 10%;
- 웰패어 임대료(해당되는 주의 경우); 또는
- 최저 임대료(\$0 - \$50중 PHA가 정한 것)

연간 소득의 산정

(계절적 또는 주기적 소득과 같이) 12개월 기간에 걸친 소득 수준을 기대하기가 마땅치 않을 경우, 또는 장래의 기대 소득을 측정할 최고의 지표가 과거의 소득이라고 PHA가 생각하는 경우에는, PHA가 짧은 기간이 끝나는 시점에서 다시 판정한다는 조건으로 그 기간에 대한 연간 소득을 산정할 수도 있습니다.

매 가구당 연소득 주거비 지출액 산정에 무엇이 연간 소득으로 포함되는가?

연간 소득이란 다음과 같은 금전 또는 아닌 것을 포함한 모든 금액을 뜻합니다:

- 그 가정의 호주나 그의 배우자, (일시 부채 중인 경우도 포함) 또는 기타 모든 가족 구성원에게 또는 대신하여 발생하는 소득; 또는
- 입주 허가 후 또는 연례 재인증 발효 일자 이후 12개월 사이에 가족 밖의 소득 원천으로부터 받기로 예정된 소득; 그리고
- 세법 상 공제 대상이 아닌 소득.
- 연간 소득이란 또한 (12개월 기간 사이에) 가족 구성원 누구나 이용할 권리가 있는 자산으로부터 나오는 소득액을 뜻합니다.

연간 소득에는 다음에 한정되지 않는 모든 것들이 포함됩니다:

- 임금, 특근 수당, 커미션, 팁, 상여금 및 기타 자신의 근무에 대한 보상에 대한 공제 이전의 전액;
- 사업이나 전문업을 영위하여 들어오는 순 소득. 사업 확장 및 부채 할부 상환 등을 위한 지출들은 순소득을 판단하는 데 공제액으로 사용될 수 없습니다. 사업이나 전문업에 사용되는 자산의 감가상각 허용치는 국세법 규정에 따라 직선 상각방식으로 공제될 수 있습니다. 사업이나 전문업 영업으로부터 현금이나 자산을 인출하는 것

은, 그 인출이 가족이 그 사업에 투자한 현금이나 자산을 상환하는 한도 이내인 경우를 제외하고는 소득에 포함됩니다;

- 이자, 배당금 및 기타 부동산이나 동산으로부터의 모든 종류의 순소득. 부채의 분할 상환을 위한 지출은 순소득을 판정하는 데 공제액으로 이용될 수 없습니다. 감가상각에 따른 공제액은 위의 항에서 허용된 만큼만 허용됩니다. 사업이나 전문업 영업으로부터 현금이나 자산을 인출하는 것은, 그 인출이 가족이 그 사업에 투자한 현금이나 자산을 상환하는 한도 이내인 경우를 제외하고는 소득에 포함됩니다. 가족이 \$5,000 이상의 가족 순자산이 있을 경우, 모든 가족 순자산으로부터 나오는 실제 소득 또는 HUD가 규정하는 저축 예금의 현행 이자율 중 더 큰 쪽이 연간 소득에 포함됩니다;
- 소셜 시큐어리티, 연금, 보험증권, 은퇴 기금, 연금 기금, 장애인 및 사망 혜택 및 기타 정기 지급액의 지연된 지급 시작에 대한 일시불이나 월 분할 지급을 포함하는 유사한 정기적인 수령액들의 총액.
- 실업 및 신체장애 수당, 산재보험 혜택 및 해직 수당과 같은 근로 소득의 지불금.
- 웰패어 보조금. 웰패어 보조금 지불에 수용 시설 및 유틸리티(전기, 수도, 가스 등)의 실제 비용에 의하여 복지국이 조정하게 될 수용시설 및 유틸리티에 특정적으로 지정된 금액이 포함될 경우, 소득으로 포함될 웰패어 보조금 소득의 금액은 다음과 같은 소득으로 이뤄집니다: (i) 수용시설이나 유틸리티에 특정적으로 지정된 금액을 제외하고 주어지는 수당이나 보조금; 더하기 (ii) 수용시설과 유틸리티를 위하여 복지국이 실제로 그 가족에게 할당해준 최고 액수
- 이혼 수당 및 자녀 부양금, 그리고 기관들이나 동거하지 않는 개인들로부터 받는 정기적인 현금이나 기부금과 같은, 정기적이고 파악 가능한 수당들;
- 군인들의 모든 정규 봉급, 특별 급여 및 각종 수당.

다음은 연간 소득에 포함되지 않습니다:

- 18세 이하의 (입양 자녀들을 포함한) 자녀들의 취업에 따른 소득;
- 입양 자녀들 또는 (혼자 사는 게 불가능한, 입주자 가족과 인척 관계가 아닌, 일반적으로 신체 장애자인) 성인 입양자를 보호하는 데 대한 지불금;
- 유산, 보험금(건강 및 사고 보험 및 산재

보험 상의 보험금 포함) 그리고 양도 소득 및 동산/부동산의 손실에 대한 보상과 같이 가족 자산에 추가된 총액;

- 어느 가족 구성원의 진료비로 지정되거나 이에 대한 상환금으로 가족이 받은 지급액;
- \$5.403로 규정된 입주 간호인 소득;
- 학생에게 직접 지불되거나 교육기관에 지급된 학자 보조금 전액;
- 적군의 포화에 노출되어 군복무를 하는 가족 구성원에 지급되는 특별 수당;
- HUD 자금으로 운영되는 훈련 프로그램 아래 받는 지급액 :
- 자립 생활 지원 계획(Plan to Attain Self-Sufficiency; 이하 “PASS”) 아래 그 사용에서 제외되었던, 생활 보조금 수혜 자격 및 혜택 목적으로 일시적으로 제외된 장애인이 받는 지급액;
- (특수 장비, 복장, 교통편, 탁아 등) 자기 주머니에서 지출하는 비용에 대하여, 그리고 단지 특정 프로그램에 참가하게 하기 위하여, 기타 공공 보조 프로그램의 참가자가 받는 지급액들;
- 입주자 서비스 수당으로 받는 지급액. 입주자 서비스 수당이란 건물에서의 삶의 질을 향상시키기 위해 파트타임으로 PHA 나 건물주를 대행하여 서비스를 수행하는 입주자가 받는 약소한 금액(\$200 을 넘지않는 금액)을 말합니다. 그런 서비스에는 다음이 포함됩니다: 소방 순찰, 건물 내 경비, 잔디 유지 보수, 입주자 발의 조정, 그리고 PHA 관리 위원회의 위원으로서의 봉사 업무 등입니다. 어느 입주자라도 같은 기간 중 1 가지 이상의 수당을 받을 수 없습니다.;
- 가족 중 누군가가 (지방 정부와 연관되지 않은 훈련 프로그램을 포함해) 주정부나 지방 정부가 실시하는 취업 훈련 프로그램에 참가함으로써 늘어나게 된 급여와 혜택들. 이 규정에 의하여 제외된 금액들은 명료하게 정의된 목표가 있는 취업 훈련 프로그램들에 의거해 지급되어야 하며, 그 가족 구성원이 그 취업 프로그램에 참가하는 기간에 대해서만 공제됩니다;
- 일시적, 일회성 또는 단발성의 소득 (증여 포함);
- 나치 시절에 형이 집행된 사람에 의하여 그 정부의 법률 아래 제기한 청구권에 의거하여 외국 정부가 지급한 보상금;
- 18 세 또는 그 이상의 정규 등록 학생으로서 1

인당 \$480 을 초과하는 소득 (호주 및 그 배우자 제외);

- 입양 자녀 1 인당 \$480 을 초과하는 입양 보조금;
- 총액으로 받거나 월별 정액으로 받는 생활 보조금으로부터의 지연된 정기 지급액;
- 거주하고 있는 세대에 대한 주법 또는 지방 자치법 아래 납부한 재산세에 대하여 환급금 또는 환불금 형식으로 가족이 받는 지급액;
- 발육 장애자인 가족 구성원이 있으며, 발육 상 장애 상태인 그/그녀가 가정에 거주하여 여기 필요한 서비스 및 장비의 비용이 상쇄되는 가족에게 주정부 기관이 주는 지급액; 또는
- 면제 규정이 정해진 보조금을 포함하는 보조 프로그램들의 한 범주 아래 수혜 자격과 혜택들을 판정하기 위한 소득으로 배려하는 기타 연방 법규에 의해 특정적으로 공제되는 금액.

기타 소득 공제액

연방법에 지정된 소득 공제 -

다음의 법적 공제 규정은 HUD 재정에 의하거나 기타 정부 프로그램들에도 적용됩니다:

- 1977 년 제정 푸드 스탬프법 아래 제공된 할당 식품 보조의 가액.
- 1973 년 제정 가사 자원 봉사법 아래 제공된 자원 봉사의 가액.
- 원주민공사 (Native Corporation)로부터 받은 주식에 대한 현금 배당 및 총계가 일인당 매년 \$2,000 를 초과하지 않는, 원주민 공사로 부터 받은 채권으로부터의 현금을 포함하여) 엘라스카 원주민 청구권 처리법 아래 지급된 지불금.
- 특정 인디언 부족들에 대한 신탁으로 보유하는 미국의 경작 불능 토지로부터 나오는 소득.
- 가정 전력 보조 프로그램에 따른 소득.
- 직업 훈련 조합법 (1998 년 제정 인력 투자법)에 의하여 출자된 프로그램들에 따라 받은 지급금.
- Grand River Band of Ottawa Indians 에 대한 기금 처리로부터 나오는 소득. 인디언 청구권 위원회나 미국 청구권 법원이 부여한 재정 판결 기금으로부터 받은 일인당 첫 \$2,000 의 지분, 신탁 또는 제한된 토지에 대한 권리들로부터 나오는 기금으로부터 인디언들이 개별적으로 받는 첫 \$2,000 을 포함하여 신탁 또는 제한된 토지에 대한 인디언 개인들의 권리.

- 1965 년 제정 고등 교육 지원법 IV 장 규정 아래 출자된 장학금 지급액 (연방 기능 연수 프로그램이나 인디언 보호국(BIA)의 학비 보조 프로그램들 포함
1985 년 제정 노년층 지원법 V 장 아래 출자된 프로그램들로부터 받은 지급액.
- 1989년 1월 1일 또는 그 이후에 고엽제 피해자 보상 기금 또는 시약(試藥) 제품 보상 책임의 타결에 의거하여 책정된 기타 기금들로부터 받은 지급액.
- 1980년 제정 메인주 인디언 청구권 처리법 아래 받은 지급액.
- 1990년 제정 아동 진료 및 발육 장애 무상 처리법 아래 제공 또는 마련되는 모든 유형의 아동 진료의 가액.
- 1991년 1월 1일 또는 그 이후에 받은 근로 소득 세금 공제 (EITC) 환급금.
- 인디언 청구권 위원회가 야키마 인디언 국가 부족 연합 또는 메스칼레로 인디언 보호 구역 아파치족에게 지급하는 지급액.
- 1990년 제정 국가 및 커뮤니티 봉사법 아래 AmeriCorps 참가자들에게 지급하는 수당, 급여 및 지불금.
- 척추 파열 환자인 월남전 참전 용사의 자녀에게 지급되는 모든 수당.
- 범죄 피해자 보호법 아래 지급되는 모든 범죄 피해 보상금.
- 1998년 제정 인력 투자법에 따른 프로그램들에 참가하는 개인들에 대한 수당, 급여 및 지불금.

공공 주거시설 특정 입주자 및 장애인 주거 선택 보조금 프로그램 입주 가족 구성원에 대한 근로 소득 불허

특정 기간 중의 유자격 가족의 임대료를 결정하는데 일정 금액들은 계산되지 않습니다. 유자격 가족이란 다음의 결과로 연간 소득이 증가하는 가족을 말합니다:

- 취업 이전 최소 12 개월 간 실직자였던 가족 구성원의 취업;
- 경제 자립 프로그램이나 기타 취업 훈련 프로그램에 참가하고 있는 기간 중의
- 빈곤 가정 잠정 보조금 (TANF)을 받고 있는 기간 중 또는 그 이후 6 개월 이내의 신규 또는 증가된 근로 소득.

유자격 가족 구성원이 취업한 후 첫 12 개월 기간 중에는 그 가족 구성원의 소득의 점진적 증가가 100% 인정되지 않습니다. 점진적 증가란 취업 이전의 그 가족 구성원의 소득을 초과하는 근로 소득의 금액을 말합니다.

첫 취업 일자 이후 두 번째 12 개월의 누적 기간 중에는 소득의 점진적 증가의 50%는 인정되지 않습니다.

이 혜택을 받을 수 있는 총 기간은 일생에 48 개월로 한정됩니다.

유의 사항: 공공 주거시설에 한하여, PHA 는 근로 소득 불인정 대신에 유자격 가족에 대하여 개별적 저축 예금 계좌를 갖도록 제의합니다. 이것이 제의될 경우, 그 가족은 참가 여부를 선택해야 합니다.

소득 공제란?

공제 혜택들이란 한 가족의 연간 소득에서 공제되어 조정 후 소득이 되는 것을 말합니다. 공제에는, 법정 공제와 허용 공제의 두 가지 유형이 있습니다.

법정 공제:

- 18세 미만 또는 학생이거나 장애자인 가족 구성원 일인당 \$480 (호주 및 그의 배우자 제외).
- 노인 가족 또는 장애인 가족에 대하여 \$480.
- 다음의 합계가 가족의 연간 소득의 3%를 초과하는 금액:
 - 노년 가족이나 장애인 가족의 미지급된 의료 비용.
 - 적절한 간병 및 가족 구성원의 출근을 허용하기 위한 장애인 가족의 보조 장비 비용의 미지급금. 이 공제는 받은 소득을 초과할 수 없음.
- 가족 구성원의 취업 또는 자녀들의 취학을 계속하게 하는 데 필요한 (13세 미만의 자녀들에 대한) 적당한 탁아 비용

허용 공제 (공공 주거시설에 한함):

PHA가 원하지만 추가 운영 보조금을 제공할 수 없다고 판단될 때 PHA는 기타 공제 혜택을 책정할 수 있으며, 이 때는 그 공제에 대한 방침을 서면으로 마련해야 합니다.

기타 관련 규정

재정 곤란에 따른 예외 조항들: PHA는 자체의 서면 방침에 따라, 재정 곤란으로 인하여 납입하지 못하는 가족에 대해 최소의 월 임대료 납입 요건을 포기해야 합니다.

HUD가 명시한 “재정 곤란”에 해당되는 일부 사례는 다음과 같습니다:

- 재정 곤란으로 인하여 소득에 따른 임대료에서 고정 임대료로 전환.
- 고정 임대료를 납입하는 한 가정이 재정 곤란으로 인해 고정 임대료를 납입할 능력이 없을 경우에는 (임대료의 유형을 선택하는 다음의 연례 선택 시기 이전에) 언제라도 소득에 따른 임대료로의 전환을 요청할 수 있습니다.
- 그 가정이 재정 곤란으로 인해 고정 임대료를 지불할 능력이 없다고 PHA가 판단하면, PHA는 즉시 그 신청인을 소득에 따른 임대료로 전환해 주어야 합니다. 가족의 신청을 받으면 PHA는 타당한 기간 내에 결정을 내려야 합니다.
- 고정 임대료 납입이 재정 곤란임을 판정하는 PHA의 방침에는 다음과 같은 상황이 포함됩니다.
- 실직이나 감원, 가족의 사망, 또는 근로 소득이나 기타 보조금의 감소를 포함한 상황의 변동으로 인하여 가족이 소득 감소의 곤란을 겪는다;
- 의료 비용, 탁아 비용, 교통비, 교육비, 또는 유사한 비용으로 인한 상황의 변동으로 인하여 지출 증가에 따른 곤란을 겪는다; 그리고
- 그 밖에 PHA가 해당된다고 판정한 상황 들.

초기 임대료 최대 분담 (주거 선택 보조금 프로그램에 한정됨) : 가족이 처음 그 아파트에 전입하거나 처음으로 보조금 있는 리스 계약에 서명할 때는 가족의 분담금이 가족의 조정 후 월 소득의 40%를 초과하지 않아야 합니다. 초기 임대료 최대 분담금은 선택한 아파트의 임대료 총액이 해당 지불 표준을 초과할 경우에만 적용됩니다.

고정 임대료 (공공 주거시설에 한함): 매년 자격 재인증 때 가족에게 고정 임대료나 소득에 따른 임대료의 선택할 기회가 주어져야 합니다. 가족이 고정 임대료를 선택할 경우 PHA는 (바람직할 경우) 매년 대신 3년을 주기로 가족 소득을 재인증해줄 수 있습니다. 그러나 가족 구성은 매년 재인증해야 합니다. 고정 임대료는 민간 임대 시장의

비등한 아파트에 적용되는 보조금 없는 임대료를 기준으로 하되, 소득의 변동에 따른 증감을 하지 않습니다. 입주 가족은 재정 곤란이 있을 경우 아무 때라도 소득에 따른 임대료로 전환해줄 것을 요청할 수 있습니다.

웰패어 상의 제재 조치: 웰패어 프로그램과 관련한 가족 구성원의 사기 행위 또는 경제 자립 프로그램 요구 사항에 대한 불이행으로 인하여 웰패어 당국이 웰패어 지급액을 줄였을 경우, PHA는 입주자의 임대료 총액 산출에 사용했던 연간 소득에 있어 그 줄어든 액수를 계속 포함시킵니다.

참고 문헌

법률:

- 1937년 제정 연방 주택법, 42 연방법 1437조 및 기타 수정 규정

규정:

- 일반 HUD 프로그램 필요 조건 규정; 면제 규정, 24 연방 규정 5부
- 공공 주거시설 입주 허가 및 점유, 24 연방법 960부
- 8조 입주자 기준 보조금: 주거 선택 보조금 프로그램, 24 연방 규정 982부
- HUD 프로그램에 장애자로서 종사하는 사람들의 연간 조정 후 소득의 판정: 일정 비용에 대한 법정 공제 적용 요건; 그리고 2001년 1월 19일 공포된 근로 소득에 대한 불인정 규정 66 연방 규정 6218조; 24 연방법 5부, 92부 및 기타 (2001년 4월 1일 발효)

공고:

- 2001년 4월 20일자 공고 66 연방 규정 4669 “연방 법정 소득 면제 규정”
- 2001년 5월 2일자 공고 PIH 2001-15호 “공공 주거 시설 및 보조금 있는 주거시설 입주자들의 소득 성실 신고 개선”
- 입주 허가 및 거주 규칙에 관한 일반적인 질문: http://www.hud.gov/offices/pih/phr/about/ao_faq2.cfm#2c

추가 정보 소스:

귀하의 거주 지역 공공 주택국(PHA)으로 연락하십시오. 그 밖에, HUD 프로그램들에 관한 정보는 <http://www.hud.gov>의 HUD의 인터넷 홈페이지를 방문하시거나, 전화 1-800-955-2232의 공공 및 인디언 주택 정보 자료 센터로 연락하십시오.